



Forslag - Lokalplan 23.03.L06 - Gellerupvej

23.04.2026

**Varde
Kommune**



Indhold

Høringssvars ID :ID på vegne af Virksomhed	3
---	----------

Høringssvars ID :1 | Privatperson

Adresse:

Navn: Gunnar Andersen

Vi tillader kun, at der bygges et-plans huse i området ift Lokalplan 23.03.L06. Dette skyldes, at privatlivets fred bliver udfordret ved højere bebyggelse.

Bilag :

Høringssvars ID :1 | Forening/Organisation Andelsforeningen Hyldebo

Adresse:

Navn: Gunnar Andersen

I henhold til forslaget omkring Gellerupvej 94 i Varde,

er der forelagt forslag omkring:

Max 40% bebyggelsesprocent for rækkehuse, dobbelthuse m.m

Max 8,5 meter højt byggeri

Max to etager.

Vi gør indsigelse mod:

Punkt 2 - Max 8,5 meter højt byggeri.

Samt:

Punkt 3 - Max to etager.

På Andelsboligforeningen Hyldebo´s general forsamling,

stemte forsamlingen for et byggeri, men i 1-plans lavt byggeri, og behørig hensyntagen til fugle og dyreliv.

På vegne af andelsbolig foreningen Hyldebo

Mvh. Gunnar Andersen.

Bilag :

Høringssvars ID :2 | Forening/Organisation Andelsforening Poppelbo

Adresse:

Navn: Majken Sørensen

1. Indledning

Som formand for Andelsboligforeningen Poppelbo, skriver jeg på vegne af andelsforeningen og dens beboere. Andelsforeningen Poppelbo består af 8 étplanshuse beliggende umiddelbart sydøst for det område, der omfattes af forslag til Lokalplan 23.03.L06.

Med dette høringssvar ønsker vi at fremsætte kommentarer og forslag med henblik på at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets eksisterende karakter, og dermed tager hensyn til privatliv og trafiksikkerhed.

2. Vedr. § 6.2 – Bebyggelses omfang

2.1 Områdets eksisterende karakter

Det eksisterende boligområde som omkredser den tomme grund – herunder vores bebyggelse – består udelukkende af lav, åben bebyggelse i ét plan. Dette skaber en ensartet og harmonisk bebyggelsesstruktur med et roligt og lavt bygningsudtryk.

Tilladelse til byggeri i 2 plan med en højde på op til 8,5 meter vil markant afvige fra den eksisterende bebyggelsesstruktur og ændre områdets karakter væsentligt. Boligerne vil fremstå dominerende i det naturskønne område. Derfor mener vi, at ny bebyggelse bør tilpasses den eksisterende kontekst og skala, så områdets helhed og arkitektoniske sammenhæng bevares.

2.2 Indbliksgener, privatliv samt skygge- og lysforhold

En væsentlig bekymring er risikoen for indbliksgener.

Vores boliger er opført i ét plan med haver og opholdsarealer (stue, spisestue og køkken) orienteret mod nabogrunden. Hvis der opføres boliger i 2 plan, vil der fra førstesalen være direkte indkig i vores haver, terrasser og indendørs opholdsrum.

Dette vil:

- Fjerne privatlivets fred.
- Skabe en permanent oplevelse af overvågning og indkig i vores boliger.
- Foringe oplevelsen og anvendeligheden af vores udendørs opholdsarealer.

Privatliv er en væsentlig kvalitet i lav boligbebyggelse, og det bør derfor tillægges en betydelig vægt i planlægningen. Beboerne har bosat sig i udkanten af Varde by med Gellerup bæk som "nabo", der hører under Naturbeskyttelsesloven §3, med ønsket om privatliv, ro, natur og højt til himlen, hvilket ønskes bibeholdt.

Desuden vil bebyggelse i 2 plan og op til 8,5 meters højde medføre øgede skyggegener – særligt i vinterhalvåret, hvor solen står lavt. Dette vil forringe lysforholdene i både haver og boliger.

2.3 Forslag til justering

Vi foreslår konkret, at lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens højde og etageantal ændres, så:

- Bebyggelse maksimalt må opføres i 1 plan
- Maksimal bygningshøjde fastsættes i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse i nærområdet

3. Vedr. § 5 – Veje, stier og parkering

3.1 Nuværende indkørselsforhold til/fra Gellerupvej 92, 94 og 96A-H

Den nuværende indkørsel til Gellerupvej 92, 94 og 96 A-H, som jf. lokalplanen skal anvendes som adgangsvej til det nye boligområde, er etableret meget skråt, næsten parallelt med Gellerupvej.

Dette medfører meget dårlige oversigtsforhold. Skal man ud på Gellerupvej og er kørende i en kassevogn eller et større køretøj har man ingen oversigt mod højre. Dertil kommer, at der altid er parkeret biler langs fortovet på Gellerupvej, hvilket reducerer oversigten yderligere, både hvis man holder og skal ud på Gellerupvej, men også for bilisterne som kommer kørende på Gellerupvej.

Desuden er indkørslen ikke dimensioneret til den væsentlig trafikforøgelse 15-20 boliger vil give, da bredden og vinkel betyder at to biler ikke kan passere hinanden.

Vejstykket foran og området omkring indkørslen er præget af meget forskelligartet trafik, herunder:

- Betydelig tung trafik, bl.a. lastbiler til/fra virksomheder; Svend B Thomsen Varde A/S, Byggefirmaet Blom og Bjerg ApS, RC Plast A/S og køretekniskanlæg.
- Mange alm. bilister til/fra Varde Golf Klub, Køreteknisk anlæg og RC-plast udover beboerne på Gellerupvej og Syrenvej.
- Bløde trafikanter, både cyklister (herunder efterskoleelever) og gående personer, langs Gellerupvej, efter fortovet er ophørt og hvor der heller ikke er en cykelsti. Længere ude af Gellerupvej er der etableret en cykelsti mellem Gellerupvej og Gellerupvej Plantagevej.
- Gående personer, motionister og cyklister, som anvender stien på det gamle jernbanespor, som krydser Gellerupvej lige ved indkørslen.

Kombinationen af skrå indkørsel, reduceret oversigt, parkerede biler og tung trafik skaber en trafiksituation, som allerede i dag opleves som udfordrende.

En forøgelse af trafikbelastningen vil efter vores vurdering forringe trafikikkerheden væsentligt. Og vi finder det ikke dokumenteret i lokalplansforslaget, at den eksisterende adgangsvej er egnet til at betjene en væsentligt større boligbebyggelse og sikre de trafikaleforhold for både de bløde og hårde trafikanter.

Se bilag 1

3.2 Forslag til justering

Vi foreslår konkret, at der etableres en ny og trafikikker vejadgang med vinkelret tilslutning til Gellerupvej, så det bliver en tydelig og sikker vejadgang med tilstrækkelige oversigtsarealer og at adgangsforholdene er dimensioneret til at betjene den forventede trafikmængde, som et større boligbebyggelse vil medføre.

Alternativ kan der gennemføres en grundig og konkret trafikikkerhedsvurdering og kapacitetsanalyse både ift. bløde- og hårde trafikanter, før der gives endelig vedtagelse af lokalplanen.

4. Vedr. § 8. Ubebyggede arealer

4.1 Nuværende afskærmning og adskillelse af lokalplanområdet og Poppelbo

Mellem Poppelbo og lokalplansområdet findes der i dag en bøgehæk ca. 0,5 m fra skel placeret på lokalplansområdet, som har fungeret som afskærmning mod indblik og som visuel buffer. Hækken er velholdt og er blevet vedligeholdt af Andelsforeningen Poppelbo på begge sider i mange år.

Den nuværende ejer af grunden, som er omfattet af lokalplansområdet, har oplyst at hækken fjernes ved etablering af boligområdet.

4.2 Anmodning

Området hvor den nuværende hæk er placeret skal jf. kortbilag 4 i lokalplanen være udlagt til grøntområde/fællesareal. Derfor vil vi anmode om, at det bliver et krav at hækken forbliver i sin nuværende form og højde (1,8 m).

Hvis hækken derimod fjernes i forbindelse med byggeriet, forventer vi, at bygherre etablerer en ny bøgehæk (med sluthøjde på 1,8 m) i skel for bygherres regning senest 12 måneder efter fjernelse af den gamle bøgehæk er påbegyndt.

Den kommende ejer/grundejerforening/ejerforening/beboerforening/andelsforening overtager vedligehold af hækken på siden mod dem og Andelsforeningen Poppelbo vil forsat vedligeholde hækken på siden mod dem uanset om den nuværende hæk består eller en ny etableres.

Dette vil være med til at sikre privatliv og være en visuel buffer og give en harmonisk overgang mellem eksisterende og ny bebyggelse, hvilket er et almindeligt planlægningsmæssigt hensyn.

Se bilag 2

5. Vedr. § 9 – Tekniske anlæg og Vandhåndteringsplan

Andelsforeningen Poppelbo er beliggende lavere i terrænet end den grund, som er omfattet af lokalplanen, derfor frygter vi andelsforeningens arealer, herunder beboernes haver kan blive sumpet eller direkte oversvømmet ved kraftige regnfald og skybrud.

5.1 Anmodning

Andelsforeningen har ikke den nødvendige viden og kompetencer til at vurdere om situationer med store regnmængder er forbygget i tilstrækkeligt omfang i lokalplanen.

Derfor anmodes der om, at kommunen:

1. Gennemfører en teknisk vurdering af afstrømning ved ekstreme regn hændelser, herunder vurdering af vandets naturlige strømningsveje via vores adgangsvej og haver ned til Poppelbos andelsboliger.
2. Sikrer, at overfladevand fra det nye boligområde håndteres lokalt på egen grund gennem LAR-løsninger (regn bede, forsinkelsesbassiner, nedsvivning eller tilsvarende).
3. Dokumenterer at afstrømningen ikke øges mod naboejendommene herunder Andelsforeningens Poppelbos grund.

6. Kort opsummering

Vi ønsker en positiv og konstruktiv udvikling af området, men finder det afgørende, at dette sker med respekt for de eksisterende beboeres livskvalitet og områdets karakter.

Derfor har vi følgende forslag og anmodninger til justeringer af lokalplansforslaget:

1. Bebyggelse i 1 plan med en maksimal højde svarende til de eksisterende naboboliger.
2. Etablering af en ny trafikikker vinkelret tilslutning til/fra området til Gellerupvej.
3. Sikring af nuværende bøgehæk eller etablering af bøgehæk i skel som afskærmning og privatliv for eksisterende beboere.
4. Sikre afvandingsforholdene og indarbejde nødvendige krav til håndtering af overfladevand i den videre planlægning, så der ikke er risiko for oversvømmelse af grunden tilhørende Andelsforeningen Poppelbo ved større regnmængder.

Vi anmoder om, at Varde kommune vil tage vores bemærkninger med i den videre behandling af lokalplanen, så lokalplanen kan gennemføres på en måde, der respekterer eksisterende bebyggelseskarakter, privatliv, trafikikkerhed og nabointeresser.

Med venlig hilsen

Andelsboligforeningen Poppelbo

Gellerupvej 96A-H

6800 Varde

Bilag : Bilag-2.pdf;Bilag-1.pdf;

Høringssvars ID :3 | Privatperson

Adresse:

Navn: Frederik Chr. Jensen

Indsigelser til Lokalplan 23.03.L06

Lokalplan 07.B30.02 er den senest vedtagne lokalplan, som grænser op til det område, hvor Lokalplan 23.03.L06 foreslås gældende. Vi finder det derfor væsentligt, at der drages tydelige paralleller til Lokalplan 07.B30.02 på nedenstående punkter, således at der skabes et harmonisk og helhedsorienteret boligområde, som passer ind i den eksisterende og kommende bydel.

Lokalplanens formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse.
- At sikre, at bebyggelsen tilpasses de omkringliggende omgivelser.

Områdets anvendelse:

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Udstykning:

Der må ikke udstykkes parceller under 750 m², inkl. andel af fællesarealer, men ekskl. vejarealer.

Bebyggelsens omfang og placering:

- Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- Boliger i området må opføres i 1½ plan med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter.

Garager, carporte og småbygninger:

- Garager, carporte og mindre bygninger kan udføres i andre materialer og med anden taghældning end hovedbygningen, såfremt den samlede bebyggelse fremstår som en arkitektonisk helhed.
- Tilbygninger, udestuer og overdækkede terrasser skal udføres i samme stil og materialevalg som den oprindelige bygning.

Miljørigtigt byggeri:

- Anvendelse af PVC er ikke tilladt.
- Ved brug af imprægneret træ skal imprægneringen være miljøvenlig.
- Alle elinstallationer skal udføres med bly- og halogenfrie materialer.

Ubebyggede arealer:

- Minimum 10% af lokalplanområdet skal udlægges som fælles grønt område.
- Ubebyggede arealer skal fremstå som grønne fællesarealer.
- En tinglyst deklaration skal sikre, at der ikke må anvendes kunstgødning, sprøjtemidler eller ukrudtsmidler inden for området.

Desuden vedr. Veje, stier og trafikforhold:

Det ønskes, at der tages hensyn til, at der ikke etableres en adgangsvej til lokalplanområdet, som kan medføre lysgener fra trafikken fra op til 20 ejendomme mod den eksisterende ejendom på Gellerupvej 93.

Af hensyn til trafikikkerheden vurderes det desuden som u hensigtsmæssigt, at trafikken til lokalplanområdet ledes via udkørslen fra Gellerupvej 94 til Gellerupvej. En sikker løsning vil være at etablere vejbetjening via Poppelvej, hvor der allerede findes kommunale arealer, der oprindeligt var tiltænkt dette formål.

Skulle der alligevel etableres vejbetjening via Gellerupvej 94, bør dette medføre farddæmpende foranstaltninger på Gellerupvej, da tidligere trafikmålinger har påvist problemer med for høje hastigheder.

Supplerende bemærkninger (ikke indsigelsespunkt)

Det undrer os, at Byrådet efter screening har vurderet, at der ikke er behov for en miljøvurdering – særligt i lyset af, at lokalplanområdet i dag rummer en ældre helårsejendom fra 1920, som har været under lemfældig nedrivning i flere år. Ejendommen indeholder/har indeholdt sundhedsskadelige materialer, herunder asbest fra et nedtaget eternittag, som aktuelt opbevares uforsvarligt ikke emballeret på matriklen for ejendommen.

Herudover bør der tages hensyn til det eksisterende dyreliv, herunder forekomsten af flagermus på området.

Bilag :

Høringssvars ID :4 | Virksomhed DIN Forsyning A/S

Adresse:

Navn: Anna Krog

DIN Forsyning Spildevand har følgende høringssvar:

DIN Forsyning Spildevand ser, at der er ændrede forudsætninger ift. den interne høring:

- LP-området planlægges nu separatkloakeret (og ikke spildevandskloakeret).
- Der er ikke udarbejdet tillæg til spildevandsplanen sideløbende med lokalplanen.

I forlængelse heraf antager DIN Forsyning Spildevand, at Varde Kommune har vurderet at:

- at afledning af regnvand op til T=5 tilsluttes forsyningens eksisterende regnvandssystem, ved en udvidelse af opland VA3, som er planlagt separatkloakeret med regnvand til V11R068.
- at afledningen dermed er indeholdt i udledningstilladelse j.nr. 8-73-22-573-2-04 (Ribe Amt d. 10. sep. 2004) med udløbspunkt V11R068.

Skulle Varde Kommune have en anden vurdering eller ønske at drøfte forholdene nærmere, indgår DIN Forsyning Spildevand gerne i en dialog.

Bilag :

Høringssvars ID :5 | Privatperson

Adresse:

Navn: Claus Madvig

Vi forventer at der ikke opføres toplansbygninger ud for Hyldehaven.

venlig hilsen

Bitten og Claus Madvig

Hyldehaven 81

6800 Varde

Bilag :

Bilag 2

Nuværende bøgehæk langs lokalplansområdet og Andelsforeningen Poppelbo:



Bilag 1

Nuværende indkørselsforhold til/fra Gellerupvej 92, 94 og 96A-H

Oversigtsbillede af Gellerupvej fra sydvest (byen) mod den nuværende indkørsel, som ønskes anvendt til lokalplansområdet:



Oversigtsbillede af Gellerupvej fra nordøst (RC-plast) mod den nuværende indkørsel som ønskes anvendt til lokalplansområdet:



En bil skal ud på Gellerupvej, set fra indkørslen til Svend B. Thomsen og ude på Gellerupvej



Oversigtsforholdene set fra den holdende bil:



En helt almindelig situation:

En bil skal ud på Gellerupvej og en varebil skal ind til Svend B. Thomsen og 2 cyklister cykler midt på vejen. Og der kommer en bil nede fra højre (fra Golfbanen).

Lastbiler, biler med trailer mv. holder ofte og spærre hele vejen indtil porten åbner.



Oversigtforholdene set fra den holdende bil.

Som det ses på billederne, så er bilen en højmodel, hvilket giver et bedre udsyn.

